

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

Územní studie lokality mezi ulicemi Krásnopolská a Opavská,

Ostrava - Pustkovec

Territorial study of locality between Krásnopolská and Opavská streets,

Ostrava - Pustkovec

Student:

Vedoucí bakalářské práce

Radek Anýž

Ing.Hana Rykalová

Ostrava 2010

Zadání bakalářské práce

Student: **Radek Anýž**
Studijní program: B3607 Stavební inženýrství
Studijní obor: 3647R018 Městské stavitelství a inženýrství
Téma: Územní studie lokality mezi ulicemi Krásnopolská a Opavská, Ostrava - Pustkovec
Territorial study of locality between Krásnopolská and Opavská streets, Ostrava - Pustkovec

Zásady pro vypracování:

Cílem řešení bakalářské práce je vypracovat návrh urbanistického řešení zástavby rodinnými domy v lokalitě vymezené ulicemi Krásnopolská a Opavská v městském obvodu Pustkovci Statutárního města Ostravy, včetně návrhu řešení dopravní a technické infrastruktury a jejího napojení na okolní lokality. Návrh bude dále obsahovat rozbor potřeb zajištění občanského vybavení. Výchozími podklady pro zpracování návrhu budou územní plán obce, katastrální mapa obce, plán inženýrských sítí, ortofotomapa obce. Jako podklad návrhu bude proveden rozbor problematiky současného stavu lokality na základě shromážděných poznatků o území a možnostech lokality. Urbanistický návrh řešení území bude vypracován ve dvou variantách. Návrh technické a dopravní infrastruktury bude proveden pro vybranou výslednou variantu. Součástí práce bude propočet nákladů navrhovaného řešení.

Bakalářskou práci zpracujte v tomto rozsahu:

Textová část:

1. Stručná rekapitulace teoretických východisek
2. Rekapitulace základních poznatků o vymezeném území s průzkumem a rozbořem současného stavu (význam řešeného území, širší vztahy, ochranná pásma, vazba na územní plán a další) s fotodokumentací
3. Rozvojové předpoklady, limity rozvoje, cíle navrhovaného řešení a zásady návrhu
4. Urbanistický návrh řešení území ve dvou variantách, výběr výsledné varianty se zdůvodněním
5. Předpokládané náklady navrhovaného řešení
6. Závěr - zdůvodnění způsobu navrženého využití území a vztahy k bezprostřednímu a širšímu okolí v rámci města

Grafická část bude obsahovat:

1. Situaci širších vztahů
2. Situaci řešeného území s vyznačením limitů území
3. Urbanisticko-architektonický návrh využití ploch ve dvou variantách
4. Návrh dopravního řešení výsledné varianty
5. Návrh technické infrastruktury výsledné varianty
6. Doplňující výkresy

Rozsah grafických prací:

rozsah a náplň jednotlivých výkresů bude upřesněn v průběhu zpracování bakalářské práce.

Rozsah průvodní zprávy:

min.30 stran textu dle Směrnice děkana č.2/2009 „Zásady pro vypracování diplomové a bakalářské práce“ a interních předpisů Katedry městského inženýrství.

Seznam doporučené odborné literatury:

1. MARHOLD, K.: Sídla – urbanistická typologie, ČVUT, Praha, 1996
2. KUTA, V.: Teorie stavby měst a urbanismus, VŠB-TUO, Ostrava, 1996
3. KUTA, V.: Stavby pro bydlení a občanské vybavení města, VŠB-TUO, Ostrava, 1995
4. MAIER, K.: Územní plánování, ČVUT, Praha, 2000
5. NEUFERT, E.: Navrhování staveb, Consultinvest, Praha, 1995
6. Zákony, vyhlášky, ČSN, odborné časopisy, firemní materiály


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

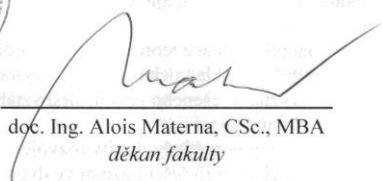
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Rykalová**

Datum zadání: 29.10.2009

Datum odevzdání: 03.05.2010




doc. Ing. František Kuda, CSc.
vedoucí katedry


doc. Ing. Alois Materna, CSc., MBA
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne 25.4.2010

.....
podpis studenta

Prohlašuji, že

-byl jsem seznámen s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.

-beru na vědomí, že VŠB – TUO má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3 zákona č. 121/2000 Sb.)

-souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové (bakalářské) práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB- TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.

-bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.

-bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

-beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., O vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě 25.4.2010

.....

podpis studenta

ANOTACE:

Záměrem „Územní studie lokality mezi ulicemi Krásnopolská a Opavská, Ostrava – Pustkovec“, bylo navržení využití území s vědomím, že na sever od dotčeného území je v těsné blízkosti záměr výstavby velkoobchodní prodejny Makro v jistém stupni řízení (byla zpracována EIA), dále s vědomím, že je dlouhodobě plánované odklonění dopravy z ulice Opavská plánovanou takzvanou „prodlouženou Rudnou“.

ANNOTATION:

The focus of the thesis called “The Ground study of a location between Krásnopolská and Opavská Streets in Ostrava, Pustkovec” was to suggest usage of the area with the respect that to the north of it, in a close neighbourhood, is a proposal for Makro Wholesale Store in a development (EIA has been worked out) as well as a long term diversion from Opavská Street through Rudná Street.

OBSAH:

1. Úvod	1
2. Stručná rekapitulace teoretických východisek	3
2.1. Urbanismus a územní plánování.....	3
2.1.1. Urbanismus.....	3
2.1.2. Územní plánování	4
2.2. Veřejná infrastruktura.....	4
2.2.1. Dopravní infrastruktura.....	5
2.2.2. Technická infrastruktura.....	5
2.2.3. Občanské vybavení.....	6
2.2.4. Veřejné prostranství.....	7
3. Rekapitulace základních poznatků o vymezeném území.....	8
3.1. Městský obvod Pustkovec.....	8
3.1.1. Historie sídla.....	9
3.1.2. Vznik názvu obce Pustkovec.....	9
3.1.3. Počátek školství v Pustkovci.....	9
3.1.4. Začlenění obce Pustovce.....	9
3.2. Znak městského obvodu Pustkovec.....	10
3.3. Současnost Pustovce.....	11
3.4. Doprava a komunikace, dopravní spojení s Pustkovcem.....	12
3.4.1. Doprava a komunikace.....	12
3.4.2. Dopravní spojení s Pustkovcem.....	13
3.5. Širší vztahy a napojení území do okolí dle územního plánu.....	14
3.6. Lokalita vymezeného území.....	17
3.6.1. Současný stav vymezené lokality.....	17

3.6.2. Blízká budoucnost vymezené lokality.....	17
3.6.3. Úvaha o vymezení lok. z hled. vlivu tep. tech. a energetiky budov.....	18
3.6.4. Oddělení vymezené lokality.....	18
3.7. Návrh rodinných domů, jejich velikost, tvar, umístění.....	18
3.7.1. Řadové domy (dvojdomy).....	19
3.7.2. Samostatně stojící rodinné domy obdélníkového půdorysu.....	19
3.7.3. Samostatně stojící rodinné domy složitějšího půdorysu.....	19
3.8. Trendy realitního trhu.....	20
3.8.1. Základní pojmy realitního trhu.....	20
3.8.2. Vývoj tržních cen v době krize.....	22
3.8.3. Různý pokles tržních cen v různých segmentech v době krize.....	23
3.8.4. Chování bankovního sektoru.....	23
3.8.5. Malé rodinné domy na malých pozemcích – realita budoucnosti.....	24
4. Návrh zástavby území.....	26
4.1. Návrh : 1. varianta.....	26
4.1.1. Dopravní řešení.....	27
4.1.2. Zásobování pitnou vodou.....	27
4.1.3. Odvádění splaškových vod.....	28
4.1.4. Odvádění dešťových vod.....	28
4.1.5. Zásobování zemním plynem.....	28
4.1.6. Zásobování teplem.....	28
4.1.7. Zásobování teplou užitkovou vodou (TUV).....	29
4.1.8. Zásobování elektrickou energií.....	29
4.1.9. Informační síť.....	29

4.2.0. Odpadové hospodářství.....	29
4.3. Limity území.....	29
4.4. Návrh funkčních regulativů.....	30
4.5. Životní prostředí.....	30
4.6. Návrh : 2.varianta.....	30
4.6.1. Dopravní řešení.....	31
5. Předpokládané náklady navrhovaného řešení 1.varianty.....	32
5.1. Investiční náklady [náklady na výstavbu stav. objektů (SO)]	32
5.1.1. SO komunikace.....	32
5.1.2. SO vodovod.....	32
5.1.3. SO kanalizace splašková.....	32
5.1.4. SO kanalizace dešťová.....	32
5.1.5. So silové vedení NN.....	32
5.1.6. SO sdělovací vedení.....	33
5.1.7. SO plynovod.....	33
5.1.8. SO oddělující a protihluková bariéra.....	33
5.1.9. SO rekapitulace investičních nákladů.....	33
5.2. Ostatní náklady.....	33
5.2.1. Projektová dokumentace.....	33
5.2.2. Zařízení staveniště.....	34
5.2.3. Pozemky.....	34
5.2.4. Rekapitulace ostatních nákladů.....	34
5.3. Celkové náklady.....	34
6. Závěr.....	35

7. Použitá literatura.....	36
8. Přílohy.....	37

1. Úvod:

Cílem „Územní studie lokality mezi ulicemi Krásnopolská a Opavská, Ostrava – Pustkovec“, bylo navržení a komplexní řešení využití území, zastavění novými rodinnými domy, do již částečně zastavěné lokality. Nová zástavba je plně v souladu s územním plánem, kde vymezené území je určeno pro individuální bydlení.

Dle územního plánu, což se považuje za dokument dlouhodobé koncepce, se celé okolní území v budoucnu bude měnit a bude zastaveno v souladu s výše uvedeným územním plánem, takto:

- Sever od dotčeného území je určen pro výstavbu občanské vybavenosti. Zde je již záměr výstavby velkoobchodní prodejny Makro, v jistém stupni řízení (byla zpracována EIA) a dále je smluvně zajištěn výkup pozemků nutných k zástavbě.
- Severozápad je určen pro výstavbu individualního bydlení.
- Západ od dotčeného území je určen pro výstavbu staveb sociální péče.
- Jih pak pro zástavbu staveb občanské vybavenosti.
- Na východ za ulicí Opavskou je území určeno pro výstavbu individualního bydlení.
- Na severovýchodě a jihovýchodě od dotčeného území přes ulici Opavskou je územním plánem vymezená plocha pro bydlení hromadné.

Urbanistická koncepce je zpracována ve dvou variantách, přičemž vybraná varianta je dále detailněji řešena a to návrhem dopravního řešení a návrhem technické infrastruktury. První varianta byla vybrána, neboť nabízí lepší komunikační řešení, řeší možné napojení celé budoucí zástavby na dlouhodobě plánovanou přeložku ulice Krásnopolské se zaústěním do dnešní křižovatky ulic Opavské a Bedřicha Nikodéma.

Celá nová zástavba bude řešena výstavbou samostatně stojících rodinných domů a řadových rodinných domů takzvaných dvojdomů. Samostatně stojící rodinné domy jsou navrženy ve dvou verzích a to rodinný dům jednoduchého obdélníkového půdorysu o velikosti 6,75 m x 9,45 m, tedy se zastavěnou plochou 63,79 m², umístěných na menších parcelách.

Na větších parcelách jsou navrženy rodinné domy složitějšího půdorysu o rozměrech 19,5 m x 14,5 m, se zastavěnou plochou 222 m². Tento rodinný dům je v rámci bakalářské práce podrobněji dispozičně řešen.

Na severu a na východě vymezeného dotčeného území je navržena oddělovací a protihluková bariéra tvořena vzrostlou zelení, oddělovací na severu stavbu velkoobchodní prodejny Makro a na východě zastává hlavně funkci protihlukové bariéry s cílem snížit hluk z ulice Opavské.

Celková výměra vymezeného dotčeného území umístěného v Ostravě Pustkovci má rozlohu 4,7 ha.

2. Stručná rekapitulace teoretických východisek

2. 1. Urbanismus a územní plánování

Územní plánování je nedílně propojeno s urbanismem, třeba že se nedá říct, že jeden obor je součástí druhého, neboť oba obory mají společné znaky, ale i znaky odlišné. Výsledky urbanismu a územního plánování jsou kolektivním dílem, jehož výsledkem by mělo být funkční sídlo.

2.1.1. Urbanismus

Pojem urbanismus pochází z latinského slova urbs, což v češtině znamená město. Jedná se o vědní obor a praktickou činnost s úzkou vazbou k architektuře, z níž se rozvinul a směřující k praktické činnosti - územnímu plánování. Urbanismus na rozdíl od územního plánování není závislý na zákonech a předpisech, výsledkem je teorie nebo dílo, neboť hledá obecně platné zásady a uplatnění těchto zásad při tvorbě sídel, přetváření osídlení, vytváření urbanistických kompozicí, apod.

Jedná se o disciplínu, jejímž cílem není navrhovat jednotlivé domy, ale celé sídelní útvary, posuzovat vyváženost a funkčnost sídla jako celku. Jako vědní obor urbanismus zkoumá a řeší problémy nejen technické, ale i výtvarné a estetické při tvorbě sídel, přetváření osídlení, sídelních útvarů a jejich struktur, odhaluje zákonitosti jejich vývoje, navrhuje regulaci a formuluje zásady pro komplexní řešení. Optimalizuje vývoj sídelních struktur, směřuje k harmonickému uspořádání území, k udržení ekologické rovnováhy, k ochraně kulturního dědictví a zajišťuje setrvalý rozvoj sídelních útvarů.

Urbanistickou kompozicí se rozumí skladba přírodních a uměle vytvořených stavebních prvků do prostorových souborů, čímž se vytváří vyhovující prostorové prostředí pro obyvatelstvo s citlivým přístupem a ohledem na životní prostředí a zásahy do krajiny.

Rozdělení sídel:

- městské sídlo (městys nebo město)
- venkovské sídlo (samota, osada, vesnice)

2.1.2. Územní plánování

Na rozdíl od urbanismu, územní plánování není vědou, ale technickým oborem, jenž je usměrněn zákony a předpisy, řeší konkrétní území a výsledkem je dokumentace. Jedná se o soustavnou činnost, komplexně řešící funkční využití území, ovlivňující kvalitu života a životního prostředí. Následky nesprávného plánování postihuje běžný život obyvatel konkrétního území na dlouhou dobu.

Hlavním cílem územního plánování je návrh optimálního uspořádání území, zlepšit vybavení a funkci území a zajistit udržitelný rozvoj území. Zajistit vyvážený vztah na požadavky kvality životního prostředí s hospodářským rozvojem, naplnit potřeby současné generace s ohledem na generace budoucí, tzn. tak, aby nebyly ohroženy podmínky života budoucích generací.

Územní plán je projektová dokumentace uspořádání území v letech následujících. Jedná se o dlouhodobý koncept s tuhou setrvačností, kde není možno provádět unáhlené změny, bez důkladného posouzení vzájemných vazeb a širších souvislostí.

Posuzovatelé předkládaných návrhů na změny v územním plánu musí být odolní vůči tlakům předkladatelů, ať už občanů či občanských sdružení, lobujících za zájmy své či zájmy malé skupiny obyvatel nebo prosazujících své ideologické názory. Prakticky ve všech případech se totiž jedná o změny účelové. Území provázené unáhlenými, častými změnami územního plánu se projeví na špatné funkčnosti daného území. V tomto případě se dá hovořit o nedostatečné kvalitaci posuzovatelů, v horším případě se jedná o osoby podléhající lobbingu.

2. 2. Veřejná infrastruktura

Do veřejné infrastruktury dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) zařazujeme:

- dopravní infrastrukturu
- technickou infrastrukturu
- občanské vybavení
- veřejné prostranství

2.2.1. Dopravní infrastruktura

Podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se dopravní infrastrukturou rozumí pozemky a stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení.

Doprava - záměrné a organizované přemísťování věcí a osob dopravními prostředky po dopravních cestách. Doprava je prakticky stejně stará jako lidstvo samo. Vývojem od primitivní přepravy až po současnou komfortní a výkonnou přepravu osob a nákladů se zvýšil význam dopravy. Doprava se tak stala nezbytnou nutností pro rozvoj společnosti a bezprostředně působí na udržitelný rozvoj území, neboť lidstvo je již řadu století zcela závislé na funkci dopravy, přestože jde pouze službu.

Dělení dopravy:

- Silniční
- Železniční
- Vodní
- Leteckou

V dopravě nelze očekávat jiný trend než stálý celosvětový vzestup objemů přepravy, vyvolaný růstem výroby, obchodu, spotřeby a také v souvislosti s využíváním volného času. V současné době dominují v přepravě motorová vozidla s ohledem na jejich všestranné užité vlastnosti a pro ně výhodné ekonomické podmínky.

Z těchto důvodů rozvoj území vyžaduje řešení dopravy jak ve fázi plánování, tak v průběhu existence a vývoje a je nutné problematice dopravy věnovat náležitou pozornost. Špatně navržená dopravní obslužnost a trasy dopravních cest včetně začlenění do krajiny způsobí v území špatnou funkci a tím negativně ovlivní život obyvatelstva v území. Nároky na uspořádání dopravní infrastruktury obvykle jsou protichůdné, je nutné zajistit dopravu poskytující maximální komfort, výkon, rychlost, pohodlí a současně bezpečnost s minimálními nároky na spotřebu energie při provozu, bez negativního vlivu na životní prostředí a život obyvatelstva a urbanisticky začlenit do okolní krajiny.

2.2.2. Technická infrastruktura

Podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se technickou infrastrukturou rozumí pozemky a stavby a s nimi provozně související zařízení

technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení, veřejné komunikační sítě, produktovody.

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o obslužné systémy, plnící funkce při zabezpečování zásobování vodou, energiemi, zabezpečování přenosu informací, v zabezpečování odvádění odpadních vod a jejich následné čištění, odstraňování odpadů apod. Právní předpisy stanovují ochranná pásma, (u plynovodu také pásma bezpečnostní) a to jak k vedení, tak i ke stavbám, které souvisejí s příslušným technologickým zařízením. Tyto vymezená ochranná pásma jsou limitem využití území a příslušné právní předpisy svými ustanoveními upřesňují využívání území v těchto pásmech.

2.2.3. Občanské vybavení

Podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se občanským vybavením rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Jedná se tedy o stavby:

- pro vzdělávání a výchovu (jesle, mateřské školky, základní školy, střední školy, gymnázia a učiliště, vysoké školy, apod.)
- pro sociální služby a péči o rodiny (dětské domovy, domovy pro seniory, domovy pro matky s dětmi, chráněné bydlení, azylové domy, kontaktní centra, intervenční centra, nízkoprahová denní centra, nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, noclehárny, poradny – občanské, manželské a rodinné, pro oběti trestných činů a domácího násilí, pečovatelské služby, denní a týdenní stacionáře, apod.)
- pro zdravotní služby (ozdravovny, kojenecké ústavy, polikliniky, nemocnice, zdravotní střediska, odborné léčebné ústavy, lázeňské ústavy, transfúzní stanice, hygienické stanice, lékárny, prodejny zdravotnických potřeb, prodejny ortopedických potřeb, apod.)
- pro kulturu (divadla, kina, muzea, galerie, hudební divadla, kulturní domy, společenské sály, apod.)

- pro veřejnou správu (městské a obecní úřady, krajské úřady, finanční úřady, úřady práce, úřad ČSSZ, živnostenské úřady, katastrální úřady, dopravně – správní agendy, ministerstva, apod.)
- pro ochranu obyvatelstva (hasičské záchranné sbory, služebny městské policie, služebny policie ČR, Krajské úřady PČR, stálé ukryty, apod.)

2.2.4. Veřejné prostranství

Podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se veřejným prostranstvím rozumí prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu

Veřejným prostranstvím jsou tedy všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

3. Rekapitulace základních poznatků o vymezeném území

Úvodem nutno zařadit vymezené území. Toto náleží do městské části Pustkovec statutárního města Ostravy. Ostrava, coby metropole Moravskoslezského kraje je co do rozlohy a co do počtu obyvatel třetím největším městem republiky. Má výhodnou strategickou polohu - nachází se 10 kilometrů jižně od státní hranice s Polskem a 50 kilometrů západně od hranice se Slovenskem. Od hlavního města Prahy je vzdálena 360 km, 170 km od Brna, 90 km od polských Katovic a 310 km od rakouské Vídně. Městem protékají řeky Odra, Ostravice, Opava a Lučina.

3.1. Městský obvod Ostrava Pustkovec

Vznik samostatného městského obvodu Pustkovec statutárního města Ostravy se datuje ke dni 14. září 1990, kdy orgány města schválily vytvoření 22 městských obvodů, mezi nimiž byl i městský obvod Pustkovec.



Obr.č.1 Umístění Městského obvodu Pustkovec na území města Ostravy

Městský obvod Puskovec se nachází v severozápadní části statutárního města Ostravy, s katastrální výměrou o rozloze 1,08 km², tedy 0,5% z katastrální výměry města Ostravy s celkovou rozlohou 214,57 km². Počet obyvatel žijících na území městského obvodu je 999 obyvatel, tedy cca 0,31% z celkového počtu obyvatel města Ostravy, což je 323 177 obyvatel. Z těchto údajů vyčteme informace o hustotě osídlení obyvatelstvem: v městské části Pustkovec žije na 1ha 9,25 obyvatel, zatímco v celém městě Ostrava žije na 1ha 15,1 obyvatel. Z tohoto vyplývá, že Městský obvod Pustkovec je podprůměrně osídlen ve vztahu průměrného osídlení celého území města Ostravy. Z tohoto plyne větší podíl obyvatelstva žijících v individuální bytové zástavbě, tedy v rodinných domech na území

Městského obvodu Pustkovec, ve vztahu k průměrnému podílu obyvatelstva žijících v individuální bytové zástavbě na celém území města Ostravy.

3.1.1. Historie sídla

"Pustkovec" byla malá vesnička nedaleko Ostravy. První dochovaná písemná zmínka je z roku 1377, v listině o dělení Opavska mezi syny knížete Mikuláše II. vydané 18. dubna 1377. Část, která obsahuje díl knížat Václava a Přemka, zaznamenává údaj o Pustkovci. Z listiny se dočteme, že Pustkovec tvořil manský statek, jehož držitelé podléhali jako leníci knížecí komoře. Vrchnost, coby správce, pověřovala rychtáře jako pomocníka správy. Obec Pustkovec byla rozdělena na dvě části, avšak roku 1447 ji rytíř Jindřich z Děhylova se svou manželkou Kateřinou sjednotil.

3.1.2. Vznik názvu obce Pustkovec

V historických listinách obce můžeme vysledovat různé podoby názvu obce. Pustkowecz, Pustkowicz, Pustowetz, Pustkovec. Místní jméno Pustkovec je odvozeno přivlastňovací příponou -ovec, k občanskému jménu Pustek, které je domáckou podobou složeného obecného jména Pustimír. Existuje hypotetická domněnka, že název obce pochází z množství písku na pustkoveckém území, což však nebylo doloženo.

3.1.3. Počátek školství v Pustkovci

Vlastní školou začala v obci Pustkovec nová epocha. Pustkovečtí žáci nemuseli docházet do Plesné jako doposud, tím obec získala větší prestiž a lepší postavení v regionu. Povolení ke stavbě školy získala obec Pustkovec 19. ledna 1890, základní kámen byl následně položen 23. května 1890. O rok později s počátkem nového školního roku, tedy od září 1891 nová škola přivítala první školáky.

3.1.4. Začlenění obce Pustkovce

Pustkovec byl součástí opavského politického okresu a klímkovického soudního okresu. Ke dni 1. září 1896 byl přidělen pod okresní hejtmantství Bílovec, ovšem příslušnost ke klímkovickému soudnímu okresu zůstala zachována. Až ke dni 1. července 1954 došlo k připojení Pustkovce k okresu Ostrava a následné spojení Pustkovce s

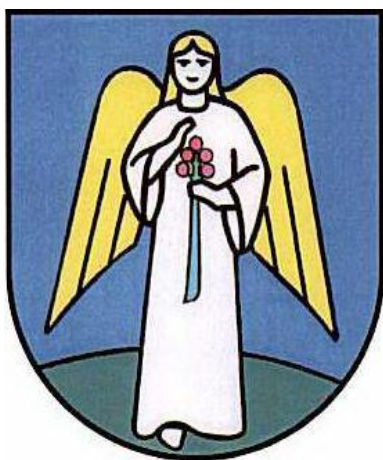
Porubou proběhlo dne 20. května 1957. Vznik samostatného městského obvodu Pustkovec statutárního města Ostravy, jak je již uvedeno se datuje ke dni 14. září 1990.

Postupem času v historii se charakter obce zcela změnil, na bývalých polích dnes stojí budovy Hlavní třídy, budovy Vysoké školy báňské, vozovna dopravního podniku, Domov důchodců, 7. a 8. stavební obvod, sídliště Nový Pustkovec. Čímž se zcela vytratil původní ráz vesnice. Osvobození během druhé světové války se obec Pustkovec dočkala dne 28. dubna 1945 Rudou armádou. Dne 6. prosince 1998 vysvětil biskup František Lobkowicz kostel zasvěcený sv. Cyrilovi a Metodějovi. Ten má půdorys rovnoramenného kříže a je vysoký 12 metrů. Ve 24 metrové zvonici, která je netradičně umístěna vedle kostela, jsou tři zvony.

3.2. Znak městského obvodu Pustkovec

Na obecní pečeti vesnice se od roku 1748 nacházela barokní kartuš s orlicí, nad níž se vznášela koruna. Byl to symbol, odvozený z erbu majitele panství Gianniho. Místní kaple byla zasvěcena Andělům strážným a obec získala duchovní středisko, čímž dala ve své době symbolický základ pro svůj další rozvoj.

Do obecního pečetidla byla vložena postava anděla v oblacích držícího palmovou ratolest. Dominantu znaku tvoří anděl se zlatými vlasy a křídly, ve stříbrném šatě, stojícího na zeleném pažitu v modrém poli. Se znakem bylo městskému obvodu uděleno právo užívat i prapor, v jehož modrém poli je postava anděla. Erb je významnou součástí identity městského obvodu, výrazem tradic a dějin obce. Symbolizuje svébytnost obce obnovenou v roce 1990.



Obr.č.2 Znak městské části Pustkovec

3.3. Současnost Pustkovce

Současná epocha Pustkovce začala vznikem samostatného městského obvodu města Ostravy, jak již bylo uvedeno, odtržením od Poruby a to dne 14. září 1990.



Obr.č.3 Římskokatolický kostel sv. Cyrila a Metoděje

Dominantou městského obvodu je kostel, jehož výstavba začala v nové éře. Je to první kostel, postavený po druhé světové válce v Ostravě. Jeho stavba začala 4. ledna 1998 a za pouhých jedenáct měsíců, byl chrám 6. prosince 1998 vysvěcen biskupem Františkem Lobkowiczem. Bohoslužeb se může účastnit až sedm set věřících, z toho je tři sta míst určeno k sezení. V roce 2001 obdržela stavba kostela sv. Cyrila a Metoděje čestné uznání v soutěži „Dům roku“. Přestože jde o církevní stavbu, harmonicky zapadá do okolní výstavby. Stavba je považovaná za harmonizující prvek v okolní urbanistické sídelní struktuře a s okolím tvoří jeden celek.

Další významnou stavbou, postavenou v nové éře je stavba Vědecko-technologického parku, jehož posláním je poskytnutí prostoru pro komerčně orientovaný vědecký a technologický výzkum, průmyslové osvojování výsledků výzkumu, inovace výrobků a rozvoje podnikání. Smyslem je všestranně podporovat firmy či jednotlivce v oblasti výzkumu a vývoje a plnit funkci spojovacího mostu mezi teoretickým a aplikovaným výzkumem na univerzitách a průmyslovou praxí. Výstavba byla provedena na zelené louce v těsném sousedství areálu VŠB-TU Ostrava. Zakladateli společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a.s. jsou Statutární město Ostrava, Agentura pro regionální

rozvoj, a.s., VŠB-Technická univerzita Ostrava, Ostravská univerzita v Ostravě a Slezská univerzita v Opavě.



Obr.č.4 Jedna z budov Všecko-technologického parku

3.4. Doprava a komunikace, dopravní spojení s Pustkovcem

3.4.1. Doprava a komunikace

Páteří komunikací celého Pustkovce je státní silnice 1 třídy I/11 [Praha - Hradec Králové - Ostrava - Žilina (Opavská - 17. listopadu - Rudná)] a to ulice Opavská s poměrně hustou dopravou. Rozvojové záměry v území mají situaci v dopravě významně změnit. Pokles významu ulice Opavské, co se týče hustoty dopravy a existence jediné spojnice mezi městem Ostrava a severní částí Moravskoslezského kraje, tedy městy Opavou, Bruntálem Krnovem atd., lze spatřovat vybudováním tzv. „prodloužené ulice Rudné“.

Stavba „Silnice I/11 Ostrava, prodloužená Rudná - hranice okresu Opava“ propojí čtyřpruhovými úseky komunikací čtyřpruhové silnice z Ostravy mezi Mokřými Lazci a Novými Sedlicemi. Tím vznikne souvislý tah pohodlné čtyřpruhové silniční dopravy, propojením města Ostravy nejen se severní částí Moravskoslezského kraje, ale také s vazbou na probíhající výstavbu D47 Lipník nad Bečvou – Ostrava. Spojnice dálkových silnic směru západ – východ, tvořící nejkratší spojení Prahy a Ostravy. Poloha trasy je dána vývojem v historii: Ostrava, Opava, Šumperk, Hradec Králové a Praha. Pozitivní dopady nové trasy lze spatřovat ve zvýšení bezpečnosti silniční dopravy, zlepšení dopravní obslužnosti a tím podnícení rozvojových impulsů dotčeného prostoru spojené s větší zaměstnaností apod. Realizace nové trasy silnice I/11 byla naléhavou nutností, vyvolána

zcela nevyhovující situaci tranzitní dopravy ulicemi 17. listopadu a Opavskou a s tím spojené nevyhovující zatížení obyvatelstva nadměrným hlukem a exhalacemi. Uvedením do provozu nové trasy dojde k odvedení dopravy a k výraznému snížení hustoty dopravy a to nejen na výše uvedených ulicích. Předpokládáné uvedení do provozu je v květnu 2013.

Souhlas s EIA	Schvál. IZ	Vydání ÚR	Vydání SP	Vyhláš. výběr. ř.	Zahájení stavby	Uvedení do provozu
06/2004	05/2003	05/2006	05/2009	12/2008	06/2010	05/2013

Obr.č.5 Časový průběh přípravy a realizace stavby

Další pozitivní změnou, tedy snížením dopravní zátěže v samotném vymezeném území je dlouhodobě plánovaná přeložka ulice Krásnopolské se zaústěním do dnešní křižovatky ulic Opavské a Bedřicha Nikodéma. Jako součást stavby takto navržené úpravy křižovatky bude na ulici Opavská nově vložený odbočovací pruh pro levé odbočení. Šířky jízdních pruhů jsou navrženy 3,5 m. Délka odbočovacího pruhu pak 45 m. Takto nově upravena křižovatka zlepší podmínky pro odbočení vlevo, bez omezení přímého směru a tím odlehčí provoz na frekventované křižovatce ulic Opavská a 17. listopadu, což způsobí zklidnění a zvýší plynulost provozu. Současné napojení ulice Krásnopolská na ulici Opavskou bude zaslepeno za posledním rodinným domem.

3.4.2. Dopravní spojení s Pustkovcem

Území městské části Pustkovec je s ostatními městskými částmi statutárního města Ostravy propojeno městskou hromadnou dopravou a to linkami autobusu:

- č. 36 spojující konečné stanice Mírové náměstí – Opavská,
- č. 39 spojující konečné stanice Otakara Jeremiáše - Důl Paskov
- č. 40 spojující konečné stanice Studentské koleje – Opavská
- č. 43 spojující konečné stanice Opavská – Svinov nádraží ČD
(Odtud možno přestoupit a dále cestovat vlakem:
 - žel. tratí č. 270: Směr: Praha – Bohumín
 - žel. tratí č. 300: Směr: Bohumín – Brno
 - žel. tratí č. 321: Směr: Opava - Český Těšín
 - žel. tratí č. 323: Směr: Ostrava – Valašské Meziříčí)
- č. 44 spojující konečné stanice Otakara Jeremiáše - Třebovice Tesco

- ### 3.5. Širší vztahy a napojení území do okolí dle územního plánu

[illegible]

Územní plán Města Ostravy zpracoval Útvar hlavního architekta Magistrátu města Ostrava, zastoupený hlavním architektem Ing. arch. Vlastimilem Bichlerem. Byl schválen v roce 1994, s platností od 1. 12. 1994. Sousedství vymezeného území s nově navrženou zástavbou rodinnými domy je v územním plánu řešen takto:

- 24

Stavba velkoobchodní prodejny Makro vhodně doplní území o stavbu zajišťující velkoobchodní služby pro podnikatele. Provoz velkoobchodní prodejny nebude mít negativní dopady na životní prostředí ani nikterak nebude zatěžovat negativními vlivy, či omezeními život obyvatel žijících ve vymezeném prostoru. Nárůst dopravy při provozu prodejny nebude významný, neboť se jedná o specifickou prodejnu pro velkoobchod. Pozitivní prvek této stavby lze spatřovat v podnícení rozvojových impulsů, zajišťujících vyšší zaměstnanost, což v lokalitě s vysokou nezaměstnaností bude bezpochyby přínosem. Navrhovaná stavba je v souladu s územním plánem, tudíž zapadá do představ zhotněných v tomto dokumentu a dle „Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území města Ostravy“ patří do kategorie funkčního využití „vhodné“, tedy do kategorie kde jsou definovány funkce a zařízení, které jsou hlavní, dominantní, charakteristické.

Nutno podotknout, že na protest proti stavbě velkoobchodní prodejny se vytvořilo občanské sdružení, které hájí své ideologické postoje a podalo návrh na změnu územního plánu, jenž se v současnosti zpracovává pod č. 2009/03.

- Severozápad je určen pro výstavbu individualního bydlení.

V této části mnoho rodinných domů nenalezneme. Je zde ovšem umístěna stávající zahrádkářská osada, která svou strukturou, nekontrolovatelnou výstavbou a dostavbou zahrádkářských chat, kůlen a jiných neidentifikovatelných objektů vystavěných zcela nahodile a z různých materiálů celkově působí na území rozpačitým dojmem. Zcela evidentně vznik a rozvoj zahrádkářské osady probíhal bez vědomí příslušných úřadů, neboť umístění je v rozporu s územním plánem. Nachází se na plochách určených k funkčnímu využití bydlení, nikoliv na plochách určených k funkčnímu využití „sportu a rekreaci“, kde jsou zařazeny „chatové osady“ nebo na plochách určených k funkčnímu využití pro „zeleň“, kde jsou zařazeny zahrady a zahrádkové osady. Umístění celé oblasti zahrádkářských chat dle „Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území města Ostravy“ se může zařadit do kategorie funkčního využití „vyjíměčně přípustné“, tedy do kategorie kde jsou definovány funkce, které nejsou v zásadním rozporu s dominantním funkčním využitím. Jejich umístování musí však být posuzováno v jednotlivých případech z hlediska jejich potřeby v území vzhledem k jejich počtu, poloze, rozsahu a vlivu na životní prostředí. Maximálně se může zařadit do kategorie funkčního využití „přípustné“, tedy do kategorie, kde jsou začleněny

funkce a zařízení, které mají k hlavní funkci doplňkový charakter a v území plošně a významově nepřevládají.

Posouzení přípustnosti staveb a opatření v kategoriích "přípustné" a "výjimečně přípustné" náleží do pravomoci útvaru hlavního architekta města Ostravy. Rozhodující pro posouzení jsou výlučně hlediska urbanistická a ochrana životního prostředí. K posuzování konkrétních staveb bude přizván příslušný městský obvod. V případě sporu rozhodne Zastupitelstvo města Ostravy.

Podmínkou rozvoje tohoto území v duchu dokumentu územního plánu, tedy využití této plochy k umístění staveb pro individuální bydlení je nutno tento prostor pro tuto výstavbu připravit. S existencí zahradkářských chat, nelze počítat s rozvojem území dle představ územního plánu.

- Západ je určen pro výstavbu staveb sociální péče.
V budoucnu tedy můžeme očekávat, že zde bude umístěn dětský domov, domov pro seniory, domov pro matky s dětmi, chráněné bydlení, azylový dům, kontaktní centrum, intervenční centrum, nízkoprahové denní centrum, nízkoprahové zařízení pro děti a mládež, noclehárna, pečovatelská služba, denní a týdenní stacionář, nebo také poradny – občanské, manželské a rodinné, pro oběti trestných činů a domácího násilí, apod.). Na tomto území se opět setkáváme s umístěním zahradkářských chat v rozporu s územním plánem.
- Jih je určen pro zástavbu staveb občanské vybavenosti.
Zde je již umístěno na ploše 10ha několik budov Vědecko-technologického parku, o kterém je již zmínka v kapitole 3.3. Současnost Pustkovce.
- Na východ za ulicí Opavskou je území určeno pro výstavbu individuálního bydlení.
Zde je již plocha v území zastavěna, ovšem najdou se zde nezastavěné proluky, kde je možno další rodinné domy umístit.
- Na severovýchodě a jihovýchodě přes ulici Opavskou je územním plánem vymezená plocha pro bydlení hromadné.
Tyto plochy jsou využity a zastaveny panelovými domy náležející do sídliště Nový Pustkovec.

3.6. Lokalita vymezeného území

Celková výměra vymezeného území umístěného v katastrálním území Pustkovec má rozlohu 4,7 ha. Rozprostírá se na parcelách parc. č. 4512, 4513, 4515/2, 4516, 4625, 4629, 4630, 4631, 4632, 4633/1, 4633/2, 4634, 4635, 4636, 4637/1, 4637/2, 4639/1, 4639/2, 4640/1, 4640/2, 4641, 4642, 4644, 4645, 4647, 4649, 4650, 4710, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715, 4716, 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4738, 4739, 4740, 4742/1, 4743, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4749, 4750, 4751, 4752, 4753, 4785,

3.6.1. Současný stav vymezené lokality

Vymezená lokalita se nachází mezi ulicemi Opavská a Krásnopolská. Ulice Opavská se nachází na východ od vymezeného území a tímto územím neprochází. Ulice Krásnopolská, jenž propojuje městskou část Pustkovec s městskou částí Krásné Pole, prochází podélně přes celé vymezené území a tvoří tak páteřní komunikaci, na kterou jsou napojeny nově navržené obytné komunikace. Na východě mimo toto území je ulice Krásnopolská napojena nepřehlednou křižovatkou na ulici Opavskou. Směrem na jihozápad se ulice Opavská protíná s ulicí 17. listopadu ve frekventované, dopravně přetížené křižovatce a dále pokračuje směrem do centra Ostravy.

3.6.2. Blízká budoucnost vymezené lokality

Díky dostavbě, zprovozněním a propojením čtyřpruhových úseků komunikací „Prodloužené Rudné“ se sníží dopravní zátěž na ulicích 17. listopadu a Opavská, která je v dnešní době jedinou spojnici mezi Ostravou a severní částí Moravskoslezského kraje. Dále bude provedena dlouhodobě plánovaná přeložka ulice Krásnopolská s vyústěním do křižovatky ulic Opavská a Bedřicha Nikodéma, umístěná na severu mimo vymezené území. Nově vybudována křižovatka dozná změn i rozšířením ulice Opavské o odbočovací pruh doleva tedy na nově přeloženou ulici Krásnopolskou. Tím se zpřehlední celá doprava a uleví se i křižovatce ulic Opavská a 17. Listopadu. Na severu se dostaví velkoobchodní prodejna Makro a vhodně tak doplní území o velkoobchodní služby pro podnikatele.

3.6.3. Úvaha o vymezené lokalitě z hlediska vlivu tepelné techniky a energetiky budov

Vymezené území se nachází v mírném jižním svahu, což je umístění z hlediska v posuzování tepelné techniky a energetiky budov výhodná pozice. Na jižně orientované svahy dopadá v zimě až o 30% globálního slunečního záření více, než na svahy severní. Chráněná poloha jižního svahu má vyšší teplotu vzduchu než na vrcholu nebo v údolí a v neposlední řadě v podzimním období díky solárním ziskům je menší výskyt mlh. Oproti stavbám umístěným v údolí, kde se hlavně v noci vytváří jezera studeného vzduchu, vznikající vlivem jeho klesání do nižších poloh, nedochází ve vymezeném prostoru k těmto výrazným teplotním výkyvům.

3.6.4. Oddělení vymezené lokality

Na severu a na východě území je navržena oddělující a protihluková bariéra tvořena vzrostlou zelení, na severu opticky odděluje území od stavby velkoobchodní prodejny Makro a na východě, kromě optického oddělení území od ulice Opavské, zastává hlavně funkci protihlukové bariéry s cílem snížit hluk vyvolaný provozem na ulici Opavské a tím zminimalizovat negativní dopad na bydlení ve vymezeném prostoru.

3.7. Návrh rodinných domů, jejich velikost, tvar, umístění

Území je již částečně zastavěné, „urbanistickým návrhem na využití vymezeného území“ se tedy rozumí doplnění zástavby novými rodinnými domy. Návrhy rodinných domů v nové zástavbě jsou ve třech variantách, a to:

- řadové domy (dvojdomy),
- samostatně stojící rodinné domy obdélníkového půdorysu (malý rodinný dům umístěný na malých parcelách = dnešní trend a očekávaná realita v budoucnu)

samostatně stojící rodinné domy složitějšího půdorysu (velkorysy na tvar i velikost v rámci bakalářské práce detailněji řešen)

3.7.1. Řadové domy (dvojdomy)

Řadový nepodsklepený dvoupodlažní rodinný dům (dvojdomy) s obytným podkrovím nabízí dizpozičním řešením 4+1. Tento typ rodinných domů je v návrhu umístěn na

západní straně území, v těsné blízkosti ulice Opavská, tedy u hlavního zdroje hluku a exhalací. Nabízí méně komfortní bydlení v řadové zástavbě, zasažené hlukem a výfukovými splodinami z ulice Opavská.

3.7.2. Samostatně stojící rodinné domy obdélníkového půdorysu

Samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím jednoduchého obdélníkového půdorysu o velikosti 6,75 m x 9,45 m, se zastavěnou plochou 63,79 m² a užitnou plochou 96 m², nabízí dispoziční řešení 4+kk, což je plně dostačující pro bydlení průměrné rodiny. Navrhované rodinné domy jsou umístěny na menších parcelách na východě a severu vymezeného území. Malé rodinné domy na malých parcelách se v současné době stává trendem, který bezpochyby bude pokračovat i v letech následujících a to z ekonomických i ryze pragmatických důvodů, blíže vysvětleno v kapitole 3.8. Trendy realitního trhu. Při přísném splnění kvality výstavby, technologie a použitých materiálů může tato budova splňovat podmínky a zařadit se do kategorií „ekonomický dům“ nebo „nízkoenergetická budova“.

3.7.3. Samostatně stojící rodinné domy složitějšího půdorysu

Samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím a s dispozičním řešením 5+1 složitějšího půdorysu o rozměrech 19,5 m x 14,5 m, se zastavěnou plochou 222 m², jsou umístěné na pozemcích o rozloze cca 1000 m² na východní straně vymezeného území, co nejdále od ulice Opavská (RD je v bakalářské práci detailněji rozpracován).

Jedná se o rodinné domy příjemného architektonického vzhledu, avšak s vyššími náklady na vytápění a na samotnou výstavbu. Složitý půdorys bohužel zajišťuje tepelné ztráty obálkou budovy, z důvodu vysokého poměru ochlazované venkovní plochy fasády (obálky[A]) k vyhřívávanému vnitřnímu prostoru (objemu [V]). Pro nízkoenergetické budovy je nutno dodržet hodnotu geometrické charakteristiky budovy $A/V \leq 0,7$ (poznámka: ideálním tvarem budovy z hlediska tepelné techniky a energetiky je polokoule).

K vyšším nákladům dochází také samotnou výstavbou. K výstavbě totiž potřebujeme větší množství materiálu, toto má opět souvislost s vyšší pohledovou plochou vzhledem k objemu budovy. Pokud budeme požadovat minimalizování tepelných ztrát, je nutno provést dostatečnou tepelnou izolaci. Také zde narážíme na větší spotřebu materiálu, tzn.

vyšší náklady, následkem větší pohledové plochy. Z těchto důvodů se dá říci, že jde sice o dům výrazného architektonického vzhledu, ale jde o dům neekonomický.



Obr.č.7 navrhovaný rodinný dům (výrazného architektonického vzhledu, ale neekonomický)

3.8. Trendy realitního trhu

3.8.1. Základní pojmy realitního trhu

Realitním trhem se rozumí trh s nemovitostmi.

Nemovitosti: dle definice občanského zákoníku se za nemovitosti považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, přičemž všechny věci, které podle této definice nejsou nemovitostmi, jsou považovány za věci movité a logicky nejsou součástí realitního trhu.

Pozemek: část zemského povrchu včetně vodních ploch. Od sousedních pozemků je oddělen hranicí územně správní jednotky, hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku apod. Součástí pozemku jsou trvalé porosty s vegetační dobou delší než dva roky. Stavba se za součást pozemku nepovažuje. Stavba je tedy považována za samostatnou věc a tím je umožněno rozdílné vlastnictví ke stavbě a pozemku. Vlastník pozemku tedy není automaticky vlastníkem stavby.

Stavba: za stavbu je považována budova, hala, ale i studna, oplocení apod., za nemovitost je považována ovšem pouze ta stavba, která je spojena se zemí pevným základem. Ne každá stavba je tedy považována za nemovitost. Např. lehká montovaná stavba,

neukotvena pevným základem není nemovitostí. Z tohoto plyne: realitní trh je trhem lokálním. Montovanou stavbu je možno naložit jeřábem a prodat kdekoliv na zeměkouli. Tím, že nemovitost je nepřemístitelná, je s ní možno obchodovat pouze tam, kde je umístěná.

Tržní cena: hodnota vyjádřena penězi, tzn. částka vycházející z realitního trhu = kupní ceny. Při stanovení tržní ceny nemovitosti se vychází porovnáním uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí v daném místě a daném čase. Tržní cena není stanovena znaleckým posudkem (administrativní cena), ten se zpracovává dle cenových předpisů dle zákona 151/1997 Sb. v platném znění. V současné době administrativní cena slouží pouze jako podklad pro výpočet daně z převodu nemovitostí, tzn. pro potřeby finančního úřadu, neboť daň z převodu nemovitostí se stanovuje dle ceny zjištěné (znalecký posudek) nebo ceny sjednané (kupní cena) z té, která je vyšší. V ostatních případech se zpracovává odhad tržní ceny (banky, pojišťovny, majetkové vypořádání, dědické řízení apod.)

Cenové předpisy: Tyto hrály nezastupitelnou úlohu v době komunistické minulosti, kdy jiné ocenění nemovitostí nebylo možné. Jakousi setrvačností se bohužel cenové předpisy dochovaly do dnešní doby, i když dnes plní funkci pouze pro daňové účely. Rozdíl mezi tržní cenou a administrativní cenou může být i desítky procent, třebaže tvůrci cenových předpisů se z tržních cen snaží vycházet.

Na počátku 90. let jsme byli svědky prudkého růstu tržních cen nemovitostí a trh s nemovitostmi nefungoval coby indikátor hospodářských cyklů, kdy pokles cen je považován za počátek recese a růst je naopak obrat ke konjunktře. Ceny nemovitostí rostly i přesto, že celková ekonomika ztrácela dech. Je to specifický jev u postsocialistických zemí, kdy se silně omezený komunistický trh proměňuje k tržnímu prostředí, země se otevře zahraničnímu kapitálu a trh s nemovitostmi se začíná probouzet. Cenové předpisy sloužící k oceňování nemovitostí se snaží v této době dohánět tržní ceny a jsme svědky, kdy vyhláška, ještě než se stala účinnou, byla nahrazena vyhláškou novou, s novými koeficienty, tak aby administrativní ceny nebyly zcela mimo realitu. První instituce, které začaly znalecké posudky (administrativní ceny) odmítat, byly banky, ty totiž odmítly poskytovat úvěry na pochybných podkladech.

Segmenty realitního trhu: Segmentem trhu se rozumí přesné vymezení druhu, se kterým se obchoduje. Nemovitostí samy o sobě představují široký sortiment druhů. Např.:

- Obytné
- Obchodní
- Zemědělské
- Průmyslové apod.

Samozřejmě se základní druhy dále dělí: např. obytné – bytové domy - rodinné domy – bytové jednotky apod. další možné dělení dle konstrukce, materiálu (panel, cihla...) nebo prodej, pronájem. Každá kategorie má další podkategorie např. rodinné domy: moderní novostavby, starší vily, zemědělské usedlosti, apod. Variant a modifikací je mnoho. V zásadě jde o vymezení daného objektu a posoudit rozsah trhu, na něj nemovitost působí. Jaká skupina obyvatelstva by o nemovitost mohla projevit zájem, jak velká množina zájemců by to mohla být a posuzovat také množinu podobných nabídek nemovitostí v okolí. Znalost segmentu realitního trhu je zvláště nutná při určování tržních cen.

3.8.2. Vývoj tržních cen v době krize

Trh s nemovitostmi je indikátorem ekonomiky dané země. V době hospodářského růstu ceny nemovitostí rostou, v době recese, ceny klesají. Je nutno si ovšem uvědomit, že realitní trh má velkou setrvačnost a na změny reaguje velmi pomalu, hlavně ve vztahu k nabídkovým cenám. Dále je potřeba si uvědomit, že nabídkové ceny nejsou cenami skutečného prodeje a nelze ani blíže specifikovat koeficient, kterým se nabídková cena může vynásobit, při hledání tržní ceny, třebaže si sposta odhadců a znalců takto pomáhá. V době krize je totiž tento koeficient daleko nižší číslo, než v době ekonomické prosperity. Ochlazení realitního trhu přichází daleko dříve, než se o krizi začíná hovořit a to v době, kdy ještě nabídkové ceny stoupají, neboť stoupají určitou setrvačností z uplynulého období.

Opatrnější chování obyvatelstva v době recese se projeví odložením nákupu nejprve nemovitostí, následuje trh s automobily (v této době se začíná hovořit: „začíná krize“, třebaže realitní trh pocítil ochlazení již před 4-5 měsíci), dále se odkládá nákup dražšího spotřebního zboží, nakonec se krize dotkne i trhu s potravinami. Při následném ekonomickém růstu se obnoví trh s potravinami, následně se zlepší situace na trhu se spotřebním zbožím, více se utratí za dovolenou apod., vzpamatovává se trh s novými automobily a teprve následně se začíná probouzet trh s nemovitostmi, jenž je zasažen recesí po nejdelší dobu. Firmy působící na realitním trhu se pokouší probudit trh různými

marketingovými triky a akcemi (automobil zdarma, dovolená zdarma apod.), přežít na trhu v době krize je totiž velmi těžké a složité a to i proto, že se jedná o dlouhodobou záležitost.

3.8.3. Různý pokles tržních cen v různých segmentech trhu v době krize

To že krize má vliv na vývoj cen obecně na realitní trh je vysvětleno výše, ovšem je zde patrný různý vývoj cen v různých segmentech realitního trhu. Nejpatrnější pokles cen je u nekvalitních bytových jednotek v panelových domech a na druhé straně segment realitního trhu se stavebními pozemky si cenu víceméně drží na stejné úrovni. Má to svá zdůvodnění.

Byt v panelovém domě: Tlakem na rychlý prodej prázdného zanedbaného bytu v panelovém domě, který je těžké bez následných úprav i pronajmout, je skutečnost, že vlastník této bytové jednotky musí hradit náklady spojené s provozem celé budovy, tedy fond oprav, náklady na vytápění apod. K pronájmu bytu v tomto stavu nalezne pouze nespolehlivého nájemníka. Delším otálením tak vlastníku bytové jednotky vznikají náklady. Tyto okolnosti vedou k rozhodnutí snížení nabídkové ceny.

Stavební pozemek: (pozemek v územním plánu určený k umístění stavby objektu individuální bytové zástavby). Jediným nákladem pro vlastníka je daň z nemovitosti a benzín do sekačky při občasné sekání travního porostu a to proto, aby pozemek nevypadal příliš zanedbaně. Faktem je, o kterém vlastník pozemků samozřejmě ví, že stavebních pozemků není mnoho. Jeho celková výměra je jednou dána územním plánem. Z těchto důvodů na prodej nemusí spěchat.

3.8.4. Chování bankovního sektoru

Bankovní sektor je významný účastník na realitním trhu, zvláště v současné době, kdy drtivá většina obchodů s nemovitostmi je závislá právě na bankovních úvěrech. Bankovní sektor dokáže poptávku podnítit, ale také ztlumit. Byli jsme svědky, kdy banky ještě před dvěmi a půl lety půjčovaly 100% tržní ceny z nemovitosti, neboť si od počátku devadesátých let příliš zvykly na trend růstu tržních cen nemovitostí v čase. Nutno také podotknout, že podlehly tlaku developerských firem, které bankovní sektor v této úvaze utvrzovaly. Tímto samozřejmě poptávku sám bankovní sektor podněcoval. Tržní cena se nezdravě a uměle navyšovala takto uměle vytvořenou poptávkou. Přišla krize a s ní hořké probuzení. Naproti tomu se dnes bankovní sektor chová až příliš obezřetně, což dnes poptávku naopak utlumuje. Jak dlouho krize na realitním trhu potrvá a kam se ceny dostanou, zcela jistě nevědí ani ekonomičtí analytici, nicméně je neustále slyšet: „kupte

nyní, ceny dopadly na dno“. Možná by bylo vhodné si pamatovat, odkud tato slova padají. Zatím není žádný přesvědčivý ekonomický ukazatel domnívat se, že do konce roku 2010 se situace změní. Také proto, že je předpokladem, že banky budou zkušeností ze současné krize obezřetné a budou důvěřovat svým ekonomickým analytikům a již nepodlehnu nesmyslně vyřčeným výrokům.

3.8.5. Malé rodinné domy na malých pozemcích – realita budoucnosti

Vývojem na realitním trhu, na limitech předem dané výměry stavebních pozemků ve vhodných lokalitách, na předpokladu chování bankovního sektoru, na závislosti výstavby právě na hypotečních úvěrech lze zcela zodpovědně říci: „Malé rodinné domy na malých pozemcích je realita budoucnosti“. Nemusíme provádět průzkum, abychom zjistili, že touhou většiny obyvatelstva je bydlení ve vlastním rodinném domě. Vývoj tržních cen stavebních pozemků, kde se ani ekonomická krize na jeho tržní ceně nijak zásadně neprojevila a jeho konečné množství bude hlavním faktorem v zásadním obratu myšlení, co se týče uvádění optimální velikosti k umístění stavby. Dnes se můžeme přesvědčit, že „odborníci“ navrhuji ideální plochu pozemku cca $1\,500\text{m}^2 - 2\,000\text{m}^2$ k umístění stavby rodinného domu. O tuto plochu samozřejmě půjde, pokud máme představu o domě s velkým zázemím, s okrasnou zahradou, sportovní plochou, velkým bazénem apod. Pokud se ovšem jedná o pozemek, jenž není zásadně limitován ochranným pásmem k umístění rodinného domu, pro průměrnou rodinu, která stavbu financuje hypotečním úvěrem, o tenisovém kurtě na svém pozemku nepřemýšlí a doposud rodina bydlela v panelovém bytě na 40m^2 , pak při vhodném tvaru bude stačit poměr zastavěné plochy budovy k celkové výměře pozemku cca 1:3 až 1:4, samozřejmě je nutno dodržet minimální vzdálenosti od sousední nemovitosti, což je minimálně 7 m nebo minimální vzdálenost od společné hranice sousedního pozemku, což jsou 2 metry.

„ 300m^2 je dostačující plocha pozemku k umístění samostatně stojícího rodinného domu o zastavěné ploše 75m^2 “, toto jsou slova, která v budoucnu zcela reálně uslyšíme. Zkusme tyto údaje podrobněji rozebrat.

Rodinný dům o zastavěné ploše 75m^2 umístěný na pozemku 300m^2 : po ekonomickém zvážení cen zemních prací a zakládání staveb přichází rozhodnutí, že je ekonomicky výhodnější dvoupodlažní řešení rodinného domu o menší zastavěné ploše. Tedy při uvážlivé dispozici rodinného domu na 1.NP a obytném podkroví vytvoříme cca 100m^2 užitné plochy a vytvoříme pěknou bytovou jednotku 4+kk. To zcela jistě bude dostačující

průměrné rodině žijící ve 2+1 nebo 3+1 panelového bytu. Okolní pozemek o ploše 225m², bude dostávat k vytvoření garážového stání, k umístění pergoly a zcela jistě zbyde prostor i k umístění houpačky. Dalším argumentem pro pořízení malého pozemku je také fakt, že s velikostí pozemku rostou i náklady na jeho údržbu. K vytvoření soukromí není potřeba velkého pozemku, stačí vhodně zvolené oplocení.

A nyní několik ekonomických čísel: v současné době je možno nakoupit stavební pozemek v lokalitě Ostrava Pustkovec nebo Poruba za reálnou tržní cenu 800 – 1200 Kč/m². Pokud koupíme pozemek za střední cenu uváděných hodnot, tak za pozemek 300m² vynaložíme 300 000 Kč, tím ušetříme oproti nákupu pozemku 1 500m² částku 1 200 000 Kč, za kterou je možno provést podstatnou část hrubé stavby, při stavbě svépomocí je možno konstatovat, že uváženým nákupem pozemku ušetříme na hrubou stavbu rodinného domu.

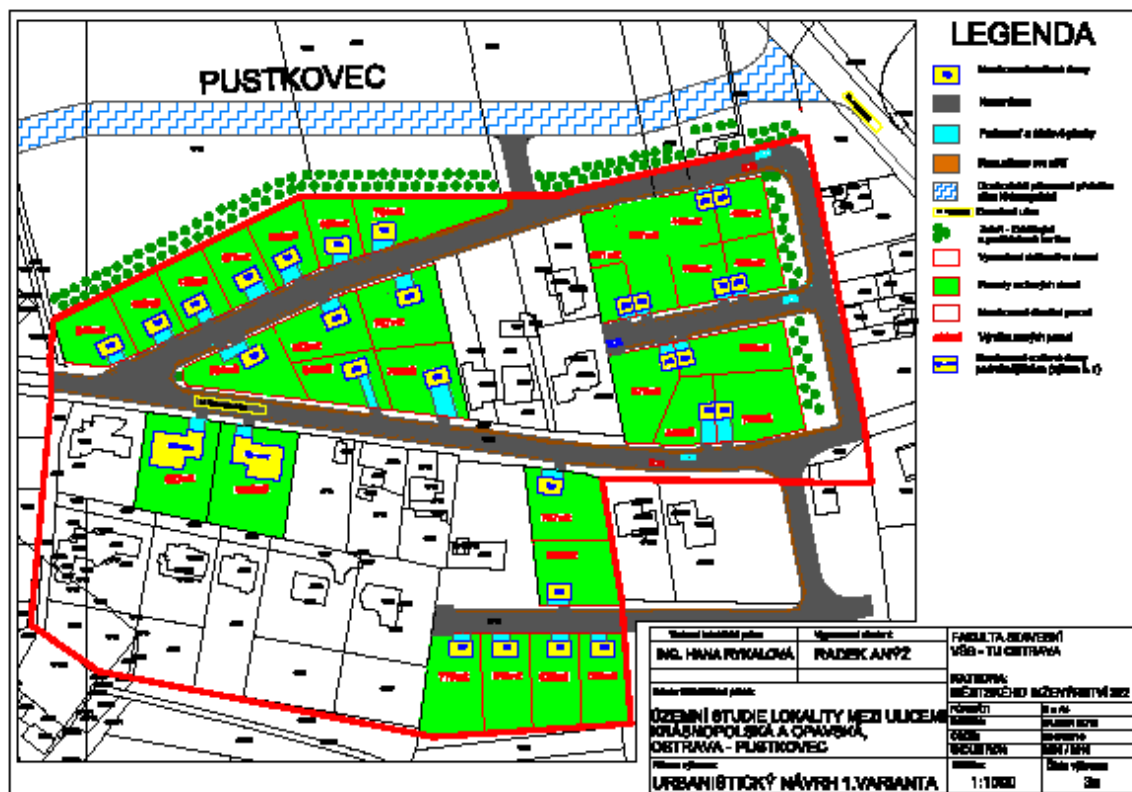
Tyto ekonomické a pragmatické důvody, znalost vývoje realitního trhu, a trendu zvyšujícího se poměru obyvatelstva bydlících v rodinných domech oproti domům bytovým, dále skutečnost, že masová výstavba panelových domů ve 2. polovině minulého století bude v budoucích letech těžce řešitelný problém, vedou k přesvědčení, že tímto směrem se bude ubírat výstavba rodinných domů. Je dokonce nezbytnou nutností se prostorově uskromnit, neboť nové pozemky se nedají vyrobit a jejich množství je konečné.

Tyto důvody mě vedly k návrhu zástavby území menšími rodinnými domy na menších pozemcích, přestože z některých úst zaznělo: „návrh by měl být prostorově velkorysejší“, a také se domnívám, že velká parcela na kraji obce s výhledem na panorama Beskyd je v dnešní době sama o sobě luxusem.

4. Návrh zástavby území

Návrh zástavby území je řešen ve dvou variantách.

4.1. Návrh: 1. varianta



Obr.č.8 Urbanistický návrh zástavby území: 1. Varianta

Tato varianta je v rámci bakalářské práce dále detailněji řešena a to návrhem dopravního řešení a návrhem technické infrastruktury. Byla vybrána pro další zpracovávání, neboť nabízí lepší komunikační řešení, řeší možné napojení vymezeného území na dlouhodobě plánovanou přeložku ulice Krásnopolské se zaústěním do dnešní křižovatky ulic Opavské a Bedřicha Nikodéma. Dále řeší rozmístění řadových domů (dvojdůmů) tak, aby nemuselo být přeloženo nadzemní vedení VN 22 kV spol. ČEZ, které vede podepřené na ocelových příhradových sloupech přes západní část území a aby současně bylo zachováno ochranné pásmo a to 7 metrů na každou stranu od krajního vodiče.

V západní části je umístěno 5 bloků řadových nepodsklepených dvoupodlažních rodinných domů (dvojdomů) s obytným podkrovím nabízející dizpozičním řešením 4+1, čímž bude vytvořeno 10 bytových jednotek.

Ve východní části, jižně od stávající ulice Krásnopolská jsou umístěny 2 samostatně stojící nepodsklepené jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím a s dispozičním řešením 5+1 složitějšího půdorysu o rozměrech 19,5 m x 14,5 m, se zastavěnou plochou 222 m², umístěné na pozemcích o rozloze cca 1000 m². Jedná se o rodinné domy příjemného architektonického vzhledu, avšak s vyššími náklady na vytápění a na samotnou výstavbu.

Severovýchod a jihozápad vymezeného území je návrh celkem 18 samostatně stojících nepodsklepených jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím jednoduchého obdélníkového půdorysu o velikosti 6,75 m x 9,45 m, se zastavěnou plochou 63,79 m² a užitnou plochou 96 m², s dispozičním řešením 4+kk. Navrhované rodinné domy jsou umístěny na menších parcelách o výměrách od 436 m² do 779 m².

4.1.1. Dopravní řešení

Páteční komunikací tvoří stávající ulice Krásnopolská a Technologická. U ulice Krásnopolská je nově v návrhu oboustranné rozšíření pro komunikaci pro pěší o šířce 1,2m. Stejně tak ulice Technologická je nově v návrhu jednostranné rozšíření o komunikaci pro pěší o šířce 1,2 m. Na ulici Technologickou je napojena navržená slepá ulice o šířce 6,76 m, končící otáčecím místem o velikosti 7m x 11,73m. Návrhová rychlost pro všechny nově navržené komunikace obytné je 30 km/hod. Severní část od ulice Krásnopolské je dopravně řešena návrhem komunikace objíždějící celou severní část s obousměrným provozem. V severovýchodní části je navržena slepá ulice končící obratištěm o velikosti 6m x 11,05m. V celé severní části je navržena komunikace o šířce 6m a chodníky o šířce 1,2 m. Všechny komunikace odpovídají výhlášce 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace v platném znění. Jsou navrženy s umístěnými varovnými a signálními pásy.

4.1.2. Zásobování pitnou vodou

Jednotlivé nové objekty budou zásobeny pitnou vodou přípojkami napojenými na veřejný vodovodní řád. Nově navržené stavby vyžadují rozšíření veřejného vodovodního řádu, ten je napojen na stávající vodovodní řád, jenž vede podél stávající ulice Krásnopolská. Trasa

nového vodovodního řádu kopíruje trasy nově navržených komunikací. Zásobování pitnou vodou nových objektů bude provedeno přes domovní redukční ventily.

4.1.3. Odvádění splaškových vod

Z nových objektů budou splaškové vody odváděny jednotlivými přípojkami napojenými do stávajících šachet veřejného řádu splaškové kanalizace ve správě OvaK napojeného na čističku odpadních vod. Jedná se o gravitační kanalizační řád. Díky vyspádování území, není potřeba vybudování přečerpávací stanice.

4.1.4. Odvádění dešťových vod

Odvod dešťových vod ze střech objektu, bude odváděno gravitačně do stávající dešťové kanalizace zaústěné do retenční nádrže ve správě OvaK Ostrava, odtud dešťové vody odtékají do “bezejmenného vodního toku”, který se vlévá do vodního toku Porubka. Likvidace dešťové vody z území je předpokládáno přirozeným zasakováním do půdy. Je přípustné zřízení nádrží pro jímání dešťových vod, s použitím na zalévání zahrad jednotlivých domů.

4.1.5. Zásobování zemním plynem

Jednotlivé nové objekty mohou být zásobeny zemním plynem přípojkami napojenými na stávající veřejný plynovodní řád DN 200 v ul. Krásnopolské. O napojení rozhodnou budoucí majitelé rodinných domů.

4.1.6. Zásobování teplem

V návrhu je předpokládáno, že každý objekt bude vytápěn individuálně.

Možnosti:

- vytápění plynovým kotlem, díky závislosti na „generálnímu dodavateli plynu (Rusko)“ nelze plně doporučit. Záleží na rozhodnutí budoucího majitele rodinného domu
- tepelná čerpadla: doporučený moderní systém vytápění
- elektrické lokální topidla (přímotopy): nelze doporučit (podmínečně doporučeno v kombinaci s jiným zdrojem vytápění)
- vytápění elektrickým kotlem: lze doporučit v kombinaci s jiným zdrojem (kotle na dřevní pelety nebo křbová kamna s horkovzdušnými rozvody apod.)

4.1.7. Zásobování teplou užitkovou vodou (TUV)

V návrhu je předpokládáno, že každý objekt bude Zásobován TUV individuálně. Možných řešení je mnoho. Pomocí kotlů, které objekt budou také vyhřívat, bojlerů, průtokových ohřívačů, pomocí slunečních kolektorů apod. Jde o individuální rozhodnutí nových vlastníků objektů.

4.1.8. Zásobování elektrickou energií

Zásobování celé lokality elektrickou energií plně zabezpečuje nadzemní vedení VN 22 kV s trafostanicí umístěnou mimo vymezené území. Jednotlivé objekty jsou napojovány pomocí NN přípojek.

4.1.9. Informační síť

V lokalitě je možné napojení na síť informačních a komunikačních sítí (Telecom, kabelová televize apod.).

4.2.0. Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství, tzn. svoz a následná likvidace je zabezpečena v rámci celého města Ostrava. Odpadové nádoby (popelnice), musí být umístěny na místě přístupném z komunikace tak, aby k nim měli pracovníci likvidační firmy přístup. Tato služba je zpoplatněná.

4.3. Limity území

Limity území jsou vymezeny ochrannými pásmy. Významným limitujícím omezením v území tvoří nadzemní vedení VN 22 kV spol. ČEZ, které vede podepřené na ocelových příhradových sloupech přes západní část území a podél ulice Krásnopolské. Dalšími limitujícími omezeními v území jsou stávající vedení inženýrských sítí (vedení venkovního osvětlení, plyn, voda, kanalizace, sdělovací vedení, teplovodní kanál) vše vedeno podél a v blízkosti ulice Krásnopolské. V jižní části je vedeno podzemní vedení VN 22 kV spol. ČEZ, sdělovací vedení a kanalizace. Ochranná pásma, coby limitující omezení využití území, jsou zohledněna v návrhu zástavby území tak, aby se nemusely provádět jakékoliv přeložky sítí.

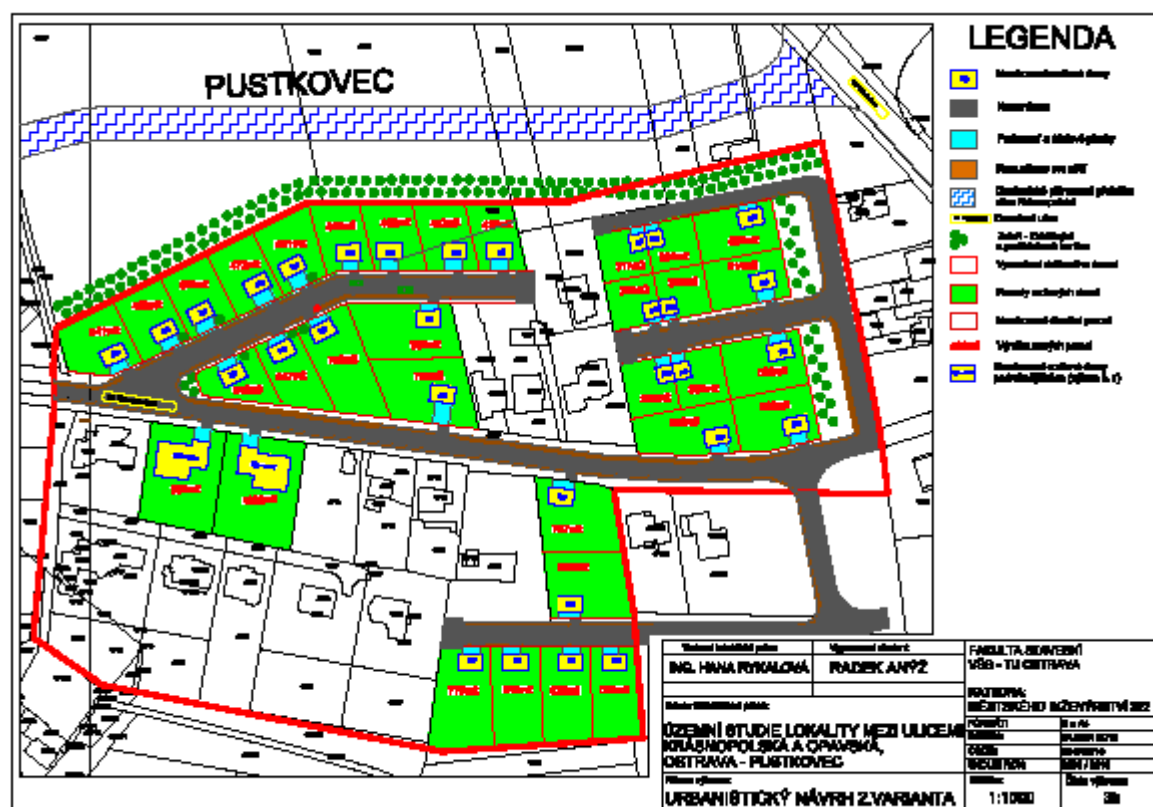
4.4. Návrh funkčních regulativů

Celé řešené plocha území je v územním plánu určena k funkčnímu využití individuálního bydlení. Rodinné domy jsou limitovány výškou zástavby, která odpovídá dvěma nadzemním podlažím + obytné podkroví. Střecha je doporučena sedlová, oplocení max do výšky 2,2 metrů.

4.5. Životní prostředí

Zástavba řešeného území nemá negativní vliv na životní prostředí. Celá zástavba se doporučuje vhodně doplnit zelení. Na severu a na východě území je navržena oddělovací a protihluková bariéra tvořena vzrostlou zelení, na severu opticky odděluje území od stavby velkoobchodní prodejny Makro a na východě, kromě optického oddělení území od ulice Opavské, zastává hlavně funkci protihlukové bariéry s cílem snížit hluk vyvolaný provozem na ulici Opavské a tím zminimalizovat negativní dopad na bydlení ve vymezeném prostoru.

4.6. Návrh: 2. varianta



Obr.č.9 Urbanistický návrh zástavby území: 2. Varianta

Tato varianta není v rámci bakalářské práce dále detailněji řešena. Nebyla vybrána pro další zpracovávání, neboť nenabízí ideální komunikační řešení, neřeší možné napojení vymezeného území na dlouhodobě plánovanou přeložku ulice Krásnopolské se zaústěním do dnešní křižovatky ulic Opavské a Bedřicha Nikodéma. Dále neřeší rozmístění řadových domů (dvojdomů) tak, aby nemuselo být přeloženo nadzemní vedení VN 22 kV spol. ČEZ, které vede podepřené na ocelových příhradových sloupech přes západní část území, a aby současně bylo zachováno ochranné pásmo a to 7 metrů na každou stranu od krajního vodiče. Toto vedení by při realizaci této varianty muselo být přeloženo.

V západní části je umístěny 3 bloky řadových nepodsklepených dvoupodlažních rodinných domů (dvojdomů) a 5 samostatně stojících nepodsklepených rodinných domů.

Ve východní části, jižně od stávající ulice Krásnopolská jsou umístěny 2 samostatně stojící nepodsklepené jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím a s dispozičním řešením 5+1 složitějšího půdorysu o rozměrech 19,5 m x 14,5 m, se zastavěnou plochou 222 m², umístěné na pozemcích o rozloze cca 1000 m². Jedná se o rodinné domy příjemného architektonického vzhledu, avšak s vyššími náklady na vytápění a na samotnou výstavbu.

Severovýchod a jihozápad vymezeného území je návrh celkem 20 samostatně stojících nepodsklepených jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím jednoduchého obdélníkového půdorysu o velikosti 6,75 m x 9,45 m, se zastavěnou plochou 63,79 m² a užitnou plochou 96 m², s dispozičním řešením 4+kk. Navrhované rodinné domy jsou umístěny na menších parcelách o výměrách od 345 m² do 779 m².

4.6.1. Dopravní řešení

Pátevní komunikací tvoří stávající ulice Krásnopolská a Technologická. U ulice Krásnopolská je nově v návrhu oboustranné rozšíření pro komunikaci pro pěší o šířce 1,2m. Stejně tak ulice Technologická je nově v návrhu jednostranné rozšíření o komunikaci pro pěší o šířce 1,2 m. Na ulici Technologickou je napojena navržená slepá ulice o šířce 6,76 m, končící otáčecím místem o velikosti 7m x 11,73m. Návrhová rychlost pro všechny nově navržené komunikace obytné je 30 km/hod. Severní část od ulice Krásnopolské je dopravně řešena návrhem slepých ulic napojených na stávající ulici Krásnopolskou. Všechny slepé ulice končí otáčecím místem.

5. Předpokládané náklady navrhovaného řešení 1. varianty

Hrubý propočet nákladů je zpracován na základě podkladů cenových ukazatelů měrných jednotek pro rok 2010 dle cen RTS Brno (Silové vedení dle cen ÚRS Praha). Jedná se o hrubý propočet, tudíž o hrubý odhad nákladů, skutečné náklady se mohou od propočtu lišit.

5.1. Investiční náklady [náklady na výstavbu stavebních objektů (SO)]

5.1.1. SO Komunikace

Komunikace s povrchem: Krypt z kameniva obalovaného živící

Jedn. Cena: 2 455,- Kč/m ²	množství: 3 642 m ²	Celkem: 8 941 110,- Kč
---------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

5.1.2. SO Vodovod

Vodovod, PE, DN 100

Jedn. Cena: 2 442,- Kč/m	množství: 608 m	Celkem: 1 484 736,- Kč
--------------------------	-----------------	-------------------------------

5.1.3. SO Kanalizace splašková

Kanalizace splašková z PVC, DN 300

Jedn. Cena: 5 988,- Kč/m	množství: 587 m	Celkem: 3 514 956,- Kč
--------------------------	-----------------	-------------------------------

5.1.4. SO Kanalizace dešťová

Kanalizace dešťová z PVC, DN 300

Jedn. Cena: 5 988,- Kč/m	množství: 590 m	Celkem: 3 532 920,- Kč
--------------------------	-----------------	-------------------------------

5.1.5. SO Silové vedení NN

Silové vedení NN

Jedn. Cena: 1 016,- Kč/m	množství: 605 m	Celkem: 614 680,- Kč
--------------------------	-----------------	-----------------------------

5.1.6. SO Sdělovací vedení

Sdělovací vedení NN

Jedn. Cena: 760,- Kč/m množství: 650 m **Celkem: 494 680,- Kč**

5.1.7. SO Plynovod

STL plynovod, IPE, DN 63

Jedn. Cena: 1 115,- Kč/m množství: 550 m **Celkem: 613 250,- Kč**

5.1.8. SO Oddělující a protihluková bariéra

Vzrostlá zeleň

Jedn. Cena: 1 249,- Kč/ks množství: 200 ks **Celkem: 249 800,- Kč**

5.1.9. SO Rekapitulace investičních nákladů

Náklady na výstavbu stavebních objektů **Celkem: 19 446 132,- Kč**

Rezerva

Rezerva je stanovena na 6 %.

19 446 132,- Kč * 0,06 = Celkem: 1 166 768 Kč

Investiční náklady Celkem: 20 612 900,- Kč

5.2. Ostatní náklady

5.2.1. Projektová dokumentace

Náklady na projektovou dokumentaci jsou stanoveny dle výkonového a honorářového řádu ČKAIT: 1,45 % z předpokládaných investičních nákladů na stavbu.

20 612 900,- Kč * 0,0145 = Celkem: 298 887,- Kč

5.2.2. Zařízení staveniště

Náklady na zařízení staveniště + náklady na inženýrskou činnost jsou stanoveny na 5 % z investičních nákladů.

20 612 900,- Kč * 0,05 =

Celkem: 1 030 645,- Kč

5.2.3. Pozemky

Náklady na výkup stavebních pozemků v dané lokalitě vychází ze stanovení tržní ceny. Tato je stanovena na 1 000 Kč/m². Rozloha vymezeného území je 4,7 ha.

47 000 m² * 1 000,- Kč =

Celkem: 47 000 000 Kč

5.2.4. Rekapitulace ostatních nákladů

Ostatní náklady

Celkem: 48 329 532,- Kč

5.3. Celkové náklady

Investiční náklady

Celkem: 20 612 900,- Kč

Ostatní náklady

Celkem: 48 329 532,- Kč

Celkové náklady

Celkem: 68 942 432,- Kč (bez DPH)

6. Závěr

Cílem bakalářské práce bylo navrhnout komplexní řešení využití území, zastavění novými rodinnými domy, do již částečně zastavěné lokality v lokalitě mezi ulicemi Krásnopolská a Opavská v Ostravě – Pustkovci. Navržená zástavba je plně v souladu s územním plánem. Celá nová zástavba je v návrhu řešena výstavbou samostatně stojících rodinných domů a řadových rodinných domů takzvaných dvojdomů. Samostatně stojící rodinné domy jsou navrženy ve dvou verzích a to rodinný dům jednoduchého obdélníkového půdorysu o velikosti 6,75 m x 9,45 m, tedy se zastavěnou plochou 63,79 m², umístěných na menších parcelách.

Navržená územní studie může být přínosná coby podklad pro vytvoření regulačního plánu dané lokality. Dále vidím přínos pro městskou část Pustkovec, neboť nabízí jedno z několika možných řešení dané lokality. V neposlední řadě může studie oslovit investora, který následně studii může využít jako svůj podnikatelský developerský záměr.

7. Použitá literatura

1. HASÍK, O. *Milníky vývoje územního plánování měst ve světě a technické infrastruktury*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita, 2008. 90 s. ISBN 978-80-248-1793-4.
2. HASÍK, O. *Územní plánování*. 1.vyd.Ostrava: VŠB – Technická univerzita, 2003. 96 s. ISBN 80-248-0282-1.
3. KUTA, V. *Teorie stavby měst a urbanismus*.1.vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita, 1997.
4. ŠRYTR, P. *Městské inženýrství (I)*. 1.vyd. Praha: Academia, 1999. 434 s. ISBN 80-200-0663-X.
5. ŠTEFAN, R. *Oceňování nemovitostí*. 1.vyd. Praha: Oeconomica, 2003. 195 s. ISBN 80-245-0547-9.
6. VAVERKA, J. *Stavební tepelná technika a energetika budov*. 1.vyd. Brno: VUTUM, 2006. 637 s. ISBN 80-214-2910-0.
7. ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1.vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Zákony a předpisy:

8. Vyhláška č. 369 / 2001 Sb. *o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace*
9. Zákon č. 183 / 2006 Sb. *o územním plánování a stavebním řádu*
10. ÚRS PRAHA, a.s. : *Rozpočtové ukazatele 2009, Praha, 2009*
11. ČSN 73 4301 *Obytné budovy*
12. ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací*
13. ČSN 73 6005 *Prostorové uspořádání sítí technického vybavení*

Seznam webových stránek:

14. <http://www.mapy.cz>
15. <http://mesta.obce.cz>
16. <http://www.mmr-vyzkum.cz>
17. <http://www.ostrava.cz>
18. <http://www.ostrava-pustkovec.cz>
19. <http://www.stavebnistandardy.cz>
20. <http://www.svtp.cz>

8. Přílohy

Příloha č. 1 – Fotodokumentace

Příloha č. 2 – Deník práce BP

Seznam výkresové části

1. Situace širších vztahů (č. 1a)
2. Situace širších vztahů - územní plán (č. 1b)
3. Limity území (č. 2)
4. Urbanistický návrh – 1. varianta (č. 3a)
5. Urbanistický návrh – 2. varianta (č. 3b)
6. Návrh dopravního řešení (č. 4)
7. Návrh technické infrastruktury (č. 5)
8. Rodinný dům 1.NP (č. 6a)
9. Rodinný dům 2.NP (č. 6b)
10. Rodinný dům řez (č. 6c)
11. Rodinný dům pohledy (č. 6d)
12. Trojrozměrný pohled (č. 7)

